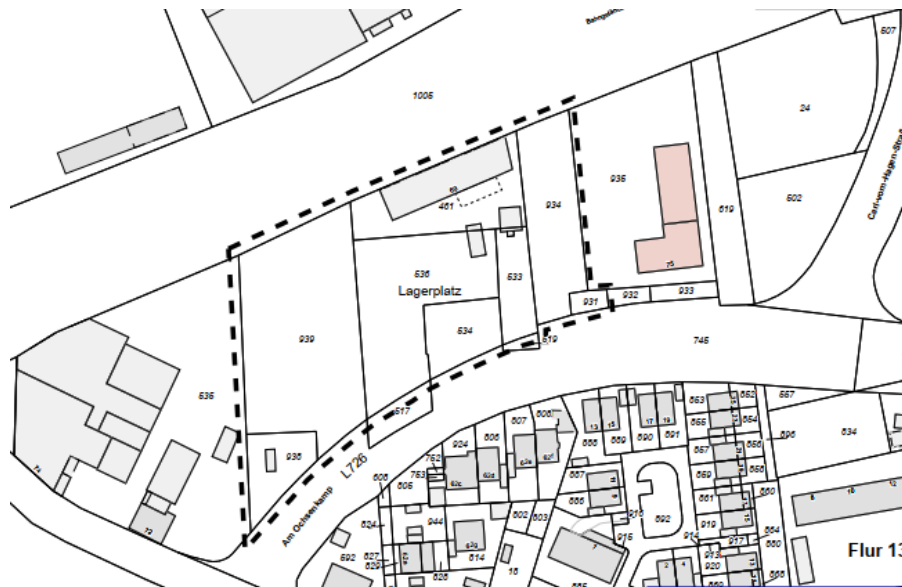


Stadt Schwelm



Entwurfsbegründung

Bebauungsplan Nr. 109 „Feuerwache – Am Ochsenkamp“

Stand: Februar 2021

Inhalt

- 1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der städtebaulichen Planung**
 - 1.1 Anlass und Zielsetzung
 - 1.2 Bestandssituation
 - 1.3 Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung
- 2. Plangebiet und Umfeld**
 - 2.1 Lage im Stadtgebiet
 - 2.2 Verkehrliche Anbindung
- 3. Planerische Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Regionalplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschaftsplan / Schutzgebiete
- 4. Städtebaulicher Entwurf**
 - 4.1 Städtebauliches Konzept
 - 4.2 Erschließungskonzept
 - 4.3 Alternativstandorte
- 5. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 5.5 Fläche für Versorgungsanlagen
 - 5.6 Private Grünflächen
- 6. Umweltbelange**
 - 6.1 Rechtliche Situation
 - 6.2 Überschlägige Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - 6.2.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung
 - 6.2.2 Bodenschutzklausel
 - 6.2.3 Klimaschutz
 - 6.2.4 Immissionssituation
- 7. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung**
 - 7.1 verkehrliche Erschließung
 - 7.2 Versorgung
 - 7.3 Entwässerung
 - 7.4 Abfall- und Wertstoffentsorgung
- 8. Realisierung**
 - 8.1 Bodenordnung

1. Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Um den Anforderungen des Brandschutzbedarfsplanes Rechnung zu tragen, ist eine Weiterentwicklung der derzeitigen Feuerwache, die sich in der August-Bendler-Straße befindet, dringend erforderlich. Da am jetzigen Standort der Wache jedoch keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen, wird eine Verlagerung der Feuerwache auf die zurzeit brachliegenden Flächen im Bereich der Straße „Am Ochsenkamp“ angestrebt.

Das Grundstück „Am Ochsenkamp“ befindet sich an einer breiten Zu- und Ausfahrtstrasse zum Stadtgebiet Schwelm. Über diese Straßen können die ehrenamtliche Kräfte den Standort zu jeder Tageszeit gut erreichen.

Neben dem geplanten neuen Standort befindet sich bereits der Standort des Ortsvereins des Technischen Hilfswerks (THW). Mit dem Bau des neuen Standorts des Deutschen Rote Kreuz (DRK) Schwelm wird im Frühjahr 2021 begonnen. Somit befinden sich nach der Umsetzung neben der Pflichtaufgabe der Kommune, eine den örtlichen Verhältnissen entsprechend leistungsfähige Feuerwehr vorzuhalten, mit dem THW und dem DRK zwei weitere Institutionen und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) im unmittelbaren Nahbereich, die dem Schutz der Bevölkerung der Stadt Schwelm dienen.

Durch die räumliche Nähe zueinander lassen sich weitere Synergien erzielen, wie z.B. gemeinsame Aus- und Fortbildung, die Vorhaltung von Desinfektionsbereichen für Fahrzeuge, Kommunikationsanbindung und -wege etc. Auch entsteht hier ein interessanter Standort zur Steigerung der Attraktivität des Ehrenamtes in Schwelm. Dies dient allen drei BOS Organisationen; im Besonderen aber der Bevölkerung der Stadt Schwelm.

1.2 Bestandssituation

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Fillkuhle“, der den nun zur Überplanung anstehenden Bereich umfasst, ist seit dem 26.09.1972 rechtskräftig. Die für die neue Feuerwache vorgesehene Fläche ist im Ursprungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Gas festgesetzt. Nach einer technischen Umstellung sind die hier ehemals vorhandenen Gashochbehälter durch die AVU demontiert worden und ein Großteil der Flächen wurde an die Stadt Schwelm veräußert. Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine private gewerblich genutzte Fläche. Diese Privatfläche wird zurzeit über das städtische Grundstück verkehrlich erschlossen und bedarf bei der Umsetzung des Projektes „Feuerwache“ ggf. einer Neuregelung.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 109 „Feuerwache – Am Ochsenkamp“ ersetzt dieser den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 23 „Fillkuhle“ in diesem Bereich.

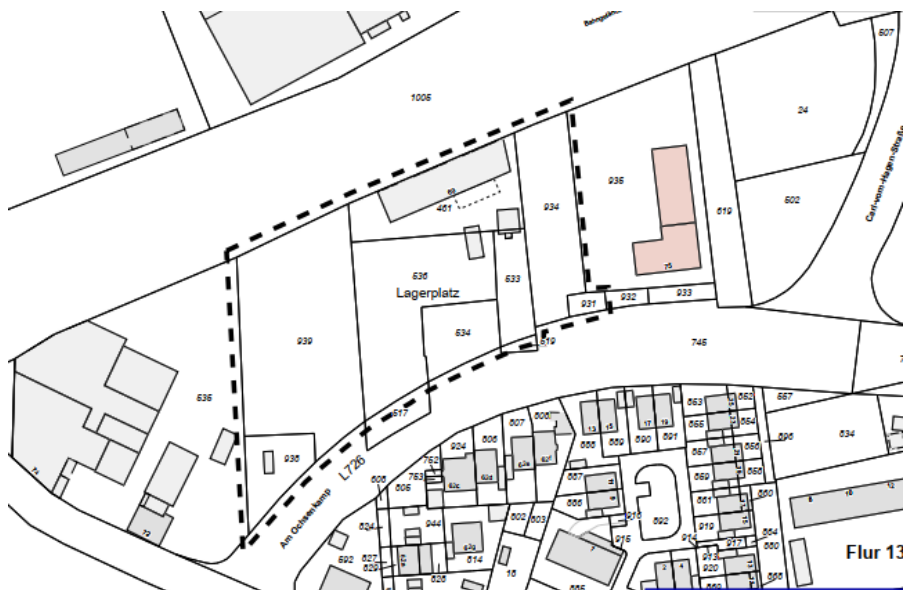
1.3 Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 14.01.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 109 „Feuerwache – Am Ochsenkamp“ gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB gefasst.

Von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB kann abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und setzt eine zulässige bebaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Außerdem besteht keine UVP-Pflicht; europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden.

2. Plangebiet und Umfeld



2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnanlagen, im Süden durch die Straße „Am Ochsenkamp“ sowie westlich durch gewerbliche Bauflächen und im Osten durch die vom THW genutzte Fläche begrenzt. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 13, Flurstücke Nr. 461, 533, 534, 536, 931, 934, 938, 939. Den genauen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

2.2 Verkehrliche Anbindung

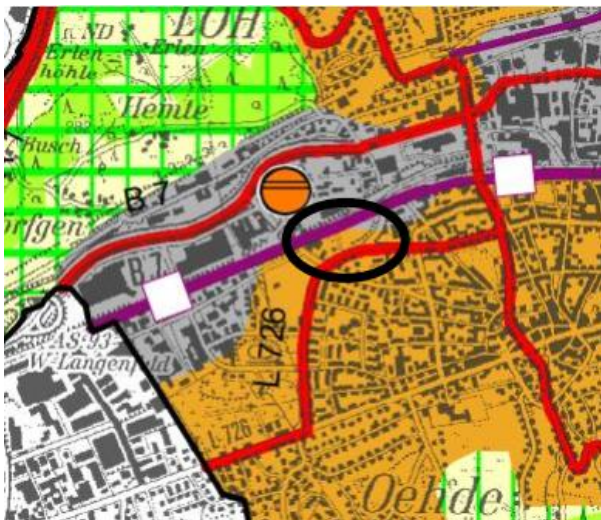
Das Areal ist gut an das umliegende Verkehrsnetz angebunden. Besonders sensible Einsatzbereiche wie das örtliche Krankenhaus und drei der großen Pflegeeinrichtungen sind nach kurzer Fahrzeit erreichbar. Über die angrenzende Viktoriastraße erreicht man zudem in kürzester Zeit die Schwelmer Innenstadt.

Auch die potentiellen Einsatzstellen auf den zu versorgenden über 20 Kilometern Bundesautobahn (A 1, A 43 und A 46) werden über die nahegelegene B 483 besser erreichbar sein. Hier ist zu erwarten, dass sich die Eintreffzeit verbessern wird. Weitere Erläuterungen zur Lage des neu geplanten Standortes der Schwelmer Feuerwache sind Kapitel 1.1. zu entnehmen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Darstellung im Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet sowie für die südliche, östliche und westliche Umgebung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industriebereiche (GIB) sind durch Flächen für die Bahnanlagen vom Plangebiet getrennt.



Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan (GEP)
Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen; Blatt 5.

Dem Regionalverband Ruhr (RVR) ist am 21.10.2009 per Gesetz die Regionalplanung als staatliche Aufgabe für sein Verbandsgebiet übertragen worden. Der RVR erarbeitet dementsprechend zurzeit als zuständige Planungsbehörde den Regionalplan Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr. Der Regionalplan Ruhr löst perspektivisch die bisherigen Teilabschnitte der Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnberg, Düsseldorf und Münster und den regionalplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ab.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, d. h. Ziele, die in einem Raumordnungsplan wie dem Regionalplan Ruhr festgelegt sind, der sich noch im Aufstellungsverfahren befindet und noch keine Rechtskraft hat, sind zu

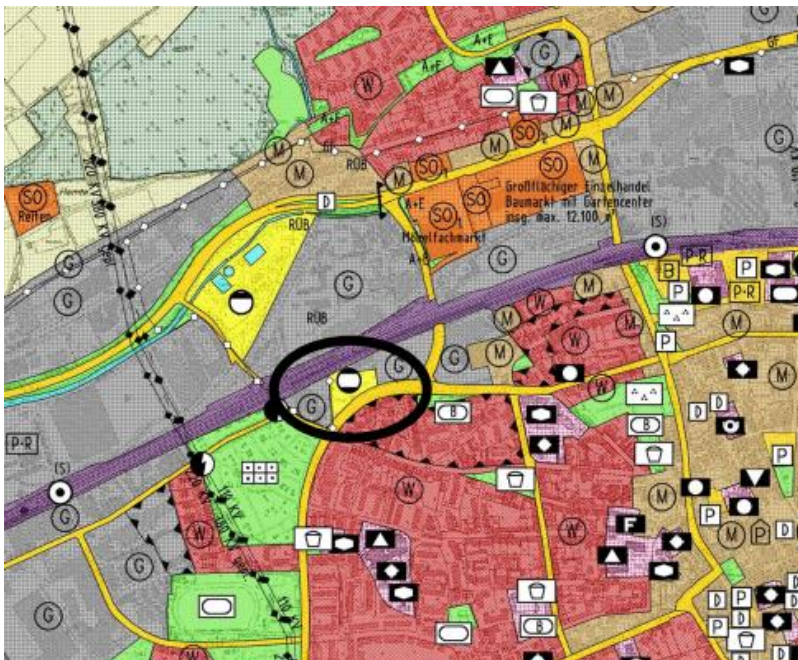
berücksichtigen. In Aufstellung befindliche Grundsätze der Raumordnung sind dagegen nicht zu berücksichtigen.

Die zeichnerische Festlegung des Entwurfs für das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich stellt keine Veränderung gegenüber dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg dar und widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109 entsprechen den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung). Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen auch den in Aufstellung befindlichen Zielen des Entwurfs des Regionalplans Ruhr und sind entsprechend aus den Festlegungen des Entwurfs des Regionalplans Ruhr entwickelt. Die Planung vollzieht sich innerhalb eines festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Fläche wird im rechtgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichende Bebauungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem FNP der Stadt Schwelm

3.3 Landschaftsplan / Schutzgebiete

Der Landschaftsplan Raum Ennepetal / Gevelsberg / Schwelm des Ennepe-Ruhr-Kreises enthält weder in seiner Festsetzungskarte noch in seiner Entwicklungskarte Festsetzungen für das Plangebiet.

Das Plangebiet ist nicht Teil der im stadtökologischen Fachbeitrag untersuchten Biotope. Das Plangebiet liegt weder in einer Wasserschutzzone noch in einem Überschwemmungsgebiet.

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1 Städtebauliches Konzept

Ein konkretes städtebauliches Konzept liegt zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor.

4.2 Erschließungskonzept

Die neu zu ordnende Zufahrt für die Feuerwehr an der Straße „Am Ochsenkamp“ ist durch ein Verkehrskonzept zu untersuchen. Es wird zu überprüfen sein, inwiefern bestmöglich eine ständige Vorfahrtsregelung für die Feuerwehr bei Noteinsätzen sichergestellt werden kann.

4.3 Alternativstandorte

Es konnten keine Alternativstandorte für die neue Feuerwache gefunden werden. Die räumliche Nähe zum derzeitigen Standort ist gemäß Brandschutzbedarfsplan erforderlich.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Hierzu können zu diesem Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Hierzu können zu diesem Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Hierzu können zu diesem Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden.

5.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Hierzu können zu diesem Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden.

5.5 Fläche für Versorgungsanlagen

Hierzu können zu diesem Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden.

5.6 Private Grünflächen

Hierzu können zu diesem Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden.

6. Umweltbelange

6.1 Rechtliche Situation

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Dieser Bebauungsplan wird als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB unterliegt dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht der Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Beschreibung der Umweltauswirkungen in Form eines Umweltberichtes. Dies entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

6.2 Überschlägige Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.2.1 Artenschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet. Betroffenheiten des Netzes „Natura 2000“ bzw. von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) liegen nicht vor.

6.2.2 Bodenschutz

Für den Bereich des ehemaligen Standortes der AVU-Gasbehälter wurde ein Eintrag in der Altlastenverdachtskartierung vorgenommen. Demnach wird die Erarbeitung eines Bodengutachtens erforderlich sein.

6.2.3 Klimaschutz

Hierzu können zu diesem Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden.

6.2.4 Immissionssituation

Aufgrund der Lage der geplanten Feuerwache zur nahegelegenen Wohnbebauung ist aller Voraussicht nach ein Immissionsschutzgutachten erforderlich.

7. Erschließung / Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 23 „Fillkuhle“ im Jahr 1073, der die nun zur Überplanung anstehende Fläche umfasst, setzt bereits eine verkehrliche Erschließung über die Straße „Am Ochsenkamp“ fest. Im nord-östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine private gewerblich genutzte Fläche. Diese Privatfläche wird zurzeit über das städtische Grundstück verkehrlich erschlossen und bedarf bei der Umsetzung des Projektes „Feuerwache“ ggf. einer Neuregelung.

7.2 Versorgung

Hierzu können zu diesem Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden.

7.3 Entwässerung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die in den umliegenden Straßen vorhandenen Netze. Es handelt sich hier um die Umnutzung eines bereits teilweise bebauten und erschlossenen Geländes, das an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist. Eine Pflicht zur Versickerung gem. § 44 Abs. 1 des Landeswassergesetzes NRW (LWG NRW) i. V. m. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den zur Zeit gültigen Fassungen besteht demzufolge nicht.

7.4 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Hierzu können zu diesem Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden.

8. Realisierung

8.1 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.